

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 99809:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/5 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klagen vedrører ejerskifteforsikring police ..., Frida Forsikring, ikrafttræden 01.08.2019. Kundennummer Der er tegnet udvidet dækning. Der er ikke taget forbehold som vedrører denne klage.

Der henvises til bilag 1 – sagsforløb samt de dertil hørende bilag for detaljerede oplysninger samt til bilag XX - Ankenævnets afgørelse.

Klagen vedrører følgende fire forhold på ejendommen Ejendommen blev overtaget 01.08.2019. Ejendommen er opført i 2009. Sagsnr.

Frida anerkender, at der er tale om følgende 4 dækningsberettigede forhold:

1. Løsningsforslag for udbedring af manglende varmforsyning – vi vil ikke acceptere den foreslåede løsning.
2. Ventilationsanlæg skal udskiftes til nyt – vi vil ikke acceptere, at tilbuddene ikke er sammenlignelige.
3. Varmeforsyningsrør til varmeblade flyttes til montering før pumpeshunt.
4. Isolering af rørinstallationer på loft.

Derudover klager vi over følgende:

Ankenævnet for Forsikring

2.

99809

- Der tilbydes en kontanterstatning, da vi har klaget til Frida. Det vil vi ikke acceptere med den historie, vi har med en ejendom, hvor der er konstateret mange fejl/skader.
- Der tilbydes ikke dækning af udflytning, opbevaring og genetablering af møbler m.m. på førstesalen under arbejdet, hvilket der er dækning for iflg. policen.
- Der har været en utrolig lang sagsbehandling med gentagne skift mellem sagsbehandlere, hvorfor vi ikke kan acceptere, at Frida ikke vil dække prisstigninger, som i den forløbne periode har været høje pga. den høje inflation og presset på byggeriet. Som I kan se af bilag 1 – er der rykket utallige gange, og det indeholder ikke alle de telefoniske henvendelser.
- Frida fratrækker fortsat selvrisko, selvom vi har betalt de 25.000 kr., vi skal iflg. Policen ifbm. andre dækningsberettigede sager.
- Vi vil have tilbud i en form, så de kan sammenlignes. Se skemaet nedenfor - der er store forskelle, som ikke alene skyldes løsningsmetoden. Vi er voldsomt bekymrede for, om alt er med i [VVS-firma1s] tilbud, der i bedste fald må siges at være uspecifikt. Den tilbudte erstatning er under 1/3 af de oprindelige tilbud.

	[VVS-firma]	Øvrige
	Frida	
Varmekilde 1. sal	62.500,00	393.249,38
Nyt ventilationsanlæg i bryggers	68.750,00	115.070,00
Ændring af varmforsyning til varmekilde	22.500,00	14.500,00
Isolering af rørinstallationer på loft	12.500,00	
Til maler og tømrerarbejde	20.000,00	73.562,50
Etablering af afløb/nyt gulv i bryggers, murer		63.750,00
Etablering af gulvvarme i bryggers, VVS		23.350,00
	186.250,00	683.481,88

Ankenævnet for Forsikring

3.

99809

1. Manglende varmforsyning.

[VVS-firma1s] tilbud indeholder radiatorer og kabelbakker og rør føres som synlige installationer.

Da vi ser på ejendomme ifbm. vores beslutning om at købe hus, har vi et krav om, at der skal være gulvvarme og ingen radiatorer. Derfor køber vi et hus, der kun er 10 år gammelt, så kravene kan blive mødt.

I kendelse 98020 gives der afslag på gulvvarme – nævnet anvender følgende argument:

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rummenes anvendelse, at ejendommen er opført i 1970, og at der ikke tidligere har været etableret gulvvarme i rummene.

Vi har en ejendom med gulvvarme opført i 2009, hvor gulvvarme var etableret som en almindelig og gængs varmekilde.

Opsætning af radiatorer, kabelbakker og rør vil ændre alle værelser på første sal markant, og de vil slet ikke kunne udnyttes/møbleres, som det er muligt i dag. Huset vil ikke være det samme.

Vi vil ikke acceptere løsningen og slet ikke en løsning, hvor rørføring foregår i værelserne.

2. Ventilationsanlæg skal udskiftes til og flyttes

Vi får tilbud på to forskellige anlæg, og vi kan ikke vurdere, om vi får et anlæg i den kvalitet, vi har krav på.

På andre punkter er tilbuddene heller ikke sammenlignelige. [VVS-firma1] har intet med til dækning af destruktive indgreb, der løber op i 73.562,50 iflg. [Byggeselskab1], ligesom der intet er om hvordan kondensafløbet etableres. Hvis det er i gulvet, mangler der også her en større udgift.

3. Varmeforsyningsrør til varmekilde flyttes til montering før pumpeshunt.

Tilbud virker i orden, dog vil vi ikke acceptere en kontanterstatning. Forholdet skal dækkes separat.

4. Isolering af rørinstallationer på loft.

Tilbud virker i orden, dog vil vi ikke acceptere en kontanterstatning. Forholdet skal dækkes separat."

Selskabet har i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ... , som er opført i 2009 med overtagelsesdato den 1. august 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Police og vilkårene for forsikringen er vedlagt som bilag A og tilstandsrapporten som Bilag B.

Klager anmeldte den 14. september 2020 følgende: Varmeanlæg - rør forkert forbundet og ikke frostsikrede.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra [elektriker] fra den 8. september 2023 (bilag C).

VVS-taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold.

Der blev ikke udarbejdet en taksatorrapport, da taksatoren selv den 22. oktober 2020 meddelte dækning og ved samme lejlighed fremsendte en erstatningsopgørelse. Klager vendte herefter tilbage den 27. april 2021 og oplyste, at der var fundet flere nye forhold. Bl.a. henviste klager til, at der kun var etableret en supplerende varmekilde på første sal, der dermed ikke kunne opvarmes som beboelse (bilag D).

Sammen med mailen fremsendte klager en udtalelse fra [vvs-firma2] fra den 16. april 2021, som bl.a. anførte, at der burde have været monteret radiatorer på 1. sal (bilag E) samt en udtalelse fra [elektriker] (bilag F).

Taksatoren genbesigtigede herefter ejendommen den 1. juli 2021 og den byggetekniske rapport fremlægges som bilag G.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi den 21. september 2021 tilbage med oplysninger om det videre forløb i sagen (bilag H).

Klager fremsendte den 19. september 2021 et tilbud fra [virksomhed] (bilag I) samt den 8. marts 2022 et tilbud på etablering af varme på første sal (bilag J).

Klager rykkede for en tilbagemelding flere gange og den 17. juni 2022 meddelte vi, at vi havde behov for en besigtigelse af et alternativt firma, så både omfang, udbedringsmetode samt tilbud på løsningen ville foreligge (bilag K).

Vi indhentede efterfølgende kommentarer fra VVS-taksator ... samt [VVS-firma1] på det fremsendte materiale fra klagers side. Vi modtog efterfølgende taksatorens samt VVS-firmaets bemærkninger den 27. juni samt den 17. september 2022, som fremlægges som bilag L.

På baggrund af disse bemærkninger, fremsendte vi den 11. oktober 2022 en erstatningsopgørelse, som bl.a. indeholdt montering af 6 radiatorer mv. således, at 1. salen efterfølgende kunne varmes op, hvorefter klager samme dag bl.a. meddelte, at hun var uenig i afgørelsen (bilag M).

[VVS-firma1] fremsendte den 27. november 2022 et tilbud på udbedringen (bilag N).

Den 29. november 2022 fremsendte vi en revideret erstatningsopgørelse på baggrund af tilbuddet fra [VVS-firma1], hvorefter klager den 21. november 2022 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (bilag O). Den 2. februar 2023 fremsendte vi i den forbindelse et tilbud om kontanterstatning (bilag P). Klager fremsendte efterfølgende den 12. februar 2023 en indsigelse over afgørelsen (bilag Q). Den 21. februar 2023 meddelte vi, at 'den tilbudte løsning med etablering af radiatorer i rummene, udover badeværelset på 1.salen, er i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring, hvorfor vi fastholder at vi ikke finder anledning til at ændre afgørelsen herom' (bilag R).

Fridas opfattelse af sagen

Følgende fremgår af taksatorrapporten fra den 1. juli 2021 (bilag G): *Der er indhentet byggeoplysninger hvor det kan konstateres at ejendom er opført efter bygningsreglementet 1998. Det er oplyst i byggetilladelse at sammen med færdig melding af ejendom skal der fremsendes en energimærkning af ejendom. I energi mærkning er oplyst at der er gulvvarme i stueplan samt baderum 1 sal. denne opvarmning sker via pillefyr. Det er oplyst at der Genvex anlæg i ejendom. Det er findes ingen oplysninger om ventilationsanlæg på byggesag. I tilstandsrapport er oplyst at der er Nilan Varmegenvindingsanlæg.*

Byggetilladelsen fra den 19. februar 2008 samt Energimærkningen fra den 30. november 2010 fremlægges i den forbindelse som bilag S.

Som det fremgår på side 2 i energimærket, som har været en af handlen, er huset opført med vandbåren gulvvarme overalt i stueetage og i badeværelse på 1. sal og således ikke med gulvvarme på 1. salen.

I tilstandsrapporten er der alene anført følgende på side 18 (bilag B):
Træpille (placeret i garage/udhus). Nilan varmegenvindingsanlæg

Klager har således hverken gennem oplysningerne i tilstandsrapporten eller energimærkningen fået en forventning om, at 1. salen var opført med gulvvarme.

Derimod har klager i forbindelse med købet af ejendommen gennem oplysningerne i energimærkningen samt tilstandsrapporten været fuldt ud bekendt med, at ejendommens 1. sal ikke var udstyret med gulvvarme.

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.: Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Vi har meddelt dækning til etablering af 6 stk. radiatorer på 1. salen.

Set i forhold til, at klager har købt en ejendom, hvor der på 1. salen aldrig har været gulvvarme, hvilket klager tillige ved købet af ejendommen har været bekendt med, fastholder vi, at rette erstatning er etablering af radiatorer, så 1. salen nu kan varmes op jf. FAL § 39, stk.1.

Øvrige krav

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at vi skal dække udflytning, opbevaring og genetablering af møbler m.m. på førstesalen under arbejdet.

Vi finder ikke, at der er behov for disse udgifter i forbindelse med etablering af de 6 radiatorer, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen.

Hertil gør klager krav på dækning af prisstigninger. I den forbindelse skal vi bemærke, at vi den 29. november 2022 (bilag O), har fremsendt en revideret erstatningsopgørelse på baggrund af et opdateret tilbud fra [VVS-firma1]. Såfremt der nu er sket prisstigninger er ikke dækket af forsikringen, da årsagen alene er, at klager har valgt at rette en indsigelse til Ankenævnet for Forsikring.

Endelig gør klager gældende vedr. ventilationsanlæg, at der er modtaget tilbud vedr. to forskellige anlæg, og klager ikke kan vurdere, om de får et anlæg i den kvalitet, de har krav på.

Klager har efter almindelige grundprincipper krav på, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig og vi fastholder i den forbindelse vores tidligere erstatningsopgørelse.

Ankenævnspraksis

98020 (bilag T) meddelte selskabet dækning til opsætning af radiatorer i gang og bryggers. Bl.a. under henvisning til, at der aldrig havde været gulvvarme i de to rum, fandt ankenævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at etablere gulvvarme i rummene.

Set i forhold til, at også i denne verserende sag ved ankenævnet aldrig har været tale om gulvvarme på 1. salen, hvilket klager har haft kendskab til i forbindelse med købet af ejendommen, finder vi kendelsen som værende sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Hertil havde klageren i kendelsen 97518 anmeldt (bilag U), at gulvvarmen i badeværelset ikke fungerede på overtagelsestidspunktet. Selskabet meddelte dækning til opsætning af en radiator.

På trods af, at der til forskel fra denne verserende sag ved nævnet, var tale om eksisterende gulvvarme i badeværelset, fandt ankenævnet at etablering af radiatoren i badeværelset ikke gik ud over, hvad klageren måtte tåle.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at når der aldrig har været tale om gulvvarme på 1. salen i denne verserende sag ved nævnet, har klager ikke krav på etablering af gulvvarme.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at klager ikke har krav på yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til jf. FAL § 39, stk. 1.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 17/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vi ønsker en tidssvarende løsning i overensstemmelse med bygningens indretning, dvs. gulvvarme.

Frida anfører, at klager ikke kunne få en forventning om gulvvarme på første salen i tilstandsrapport eller energimærkning. Disse dokumenter gennemgås før købet. På det tidspunkt har klager, som ikke har byggeteknisk indsigt, ingen viden om, at førstesalen ikke kan varmes op, med de installationer, der er etableret. Det fremgår heller ikke, at Nilan anlæg, fyr m.m. ikke virker, eller at rør er lagt forkert på loftet.

Som det fremgår af klagen, skal der en del gennemgange af VVS og taksator til før, forholdende konstateres.

Dokumenter forelagt før købet har ingen relevans.

De dokumenter betød rent faktisk, at klager netop havde en forventning om, at have købt en ejendom, hvor der ikke var og ikke skulle være radiatorer. Forventningen var naturligvis, at ejendommen kunne opvarmes med de eksisterende installationer.

Det er først, da det af fagfolk konstateres og af Frida Forsikring anerkendes, at der skal etableres en varmekilde, at klager naturligvis har en forventning om, at det er samme varmekilde, som i resten af huset, der skal etableres. Det er ikke relevant, at der aldrig har været gulvvarme – der har jo aldrig været en varmekilde på første sal. Der er tale om et hus fra 2009, hvor gulvvarme var almindelig.

Vedr. kendelse 98020

Dette fremgår af kendelsen:

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rummenes anvendelse, at ejendommen er opført i 1970, og at der ikke tidligere har været etableret gulvvarme i rummene.

Klagers ejendom er opført i 2009 med gulvvarme i alle de rum, hvor der var etableret en varmekilde, hvilket vil sige hele stueetagen og badeværelset op første sal.

Vedr. kendelse 97518

Dette fremgår af kendelsen:

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et ældre gulvvarmeanlæg, formentligt fra 1984, at huset efter det oplyste i øvrigt opvarmes med radiatorer, og at den udbedring, som sel-skabet har tilbudt, efter nævnets opfattelse ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

Det er en kendelse vedr. et ældre hus, hvor alle andre rum har radiatorer. I denne sag er der tale om et nyere hus, der alene er opvarmet med gulvvarme, i alle de rum, hvor der var etableret en varmekilde.

2. Vi vil ikke acceptere en kontanterstatning.

Frida Forsikring har ikke nogen bemærkning hertil. Vi vil for en sikkerheds skyld atter minde om, at

vi ikke vil acceptere den form for erstatning.

3. Vi vil have sammenlignelige tilbud.

Det fremgår tydeligt af de fremsendte bilag, at de to tilbud ikke kan sammenlignes.

4. Vi vil ikke have kondensafløb i væggen men i gulvet.

Frida Forsikring har ikke nogen bemærkning hertil. Vi fastholder naturligvis.

5. Vi vil have tømning, opbevaring og genetablering dækket for de berørte rum.

Da klager forventer etablering af gulvvarme fastholdes dette krav.

6. Vi vil ikke betale en selvrisiko, da vi allerede har betalt de 25.000 kr. som vi skal iflg. policen. Vi vil have aktuelle priser. Går ud fra, at dette er i orden, da det er en fejl fra Frida Forsikrings side.

Mht. dækning af prisstigninger, vil det være yderst relevant. Det tilbud, der foreligger på gulvvarme er flere år gammelt og afgivet før de voldsomme prisstigninger, som blev udløst af krigen i Ukraine. Desuden har processen været voldsomt forsinket af Frida Forsikring, som klager har redegjort for i sin sagsfremstilling.

Af mail af 22/10 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at varmforsyning til varmekilde i ventilationsanlæg på loft er tilsluttet til gulvvarmeanlæg hvorved fremløbstemperatur til varmekilde bliver for lav, hvilket betyder manglende ydelse og manglende opvarmning af 1 sal via ventilationsanlæg. Varmeforsyning til varmekilde skal flyttes til før gulvvarmeshunt i teknikskab. Desuden kunne det konstateres at varmforsyning var delvis isoleret og afløbsrør under ventilationsanlæg manglende isolering af hensyn til frostsikring.

[Elektriker] har udarbejdet tilbud for udbedring af skade til kr. 14.500 inkl. Moms"

Af energimærkningen fremgår bl.a.:

"Varme

• **Varmeanlæg**

Status: Huset har centralvarme og opvarmes af et træpillefyr, som er anbragt i garagen.

• **Varmt vand**

Status: Der er to 160 liters Metro varmtvandsbeholdere. Vandet opvarmes af træpillefyr.

• **Fordelingssystem**

Status: Der er vandbåren gulvvarme overalt i stueetage og i badeværelse på 1. sal."

Af vurdering af 16/4 2021 fra VVS-firma2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Varmerørene på loftet er ikke isoleret, så derfor bliver vi tilkaldt for at isolere rørene. Vi har stoppet arbejdet, da ventilationsanlægget er placeret på en sådan måde at det er svært at servicere.

Der sidder en motorventil på bagsiden af ventilationsanlægget på loftet. Anlægget er bygget sådan op, at der ikke er lavet en blandedreds til opvarmning af ventilationsanlægget. Det betyder at det er kedlens temperatur, som kører direkte ud i ventilationsanlægget.

Der ligger også koldt- og varmtvandsrør som er udsat for frost.

På 1. salen er der monteret ventilation i alle rummene, og det er den eneste opvarmningsmulighed på 1. salen. Man kan ikke bruge ventilationen til fuld opvarmning af 1. salen. Der burde have været monteret radiatorer.

Jeg mener ikke at det er lovligt."

Af byggeteknisk rapport (selskabets besigtigelsesrapport) af 1/7 2021 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med udbedring af godkendt forhold er det konstateret at det ikke er muligt at tilgå varmerør og motorventil på bagside af ventilationsanlæg på grund af dennes placering. VVS har oplyst at der skal laves en blandekreds til opvarmning af ventilationsanlæg fremfor at fremløbstemperatur fra kedel strømmer direkte igennem varmeplade i ventilationsanlæg.

P.T er dog opblandet vand fra pumpeshunt idet denne styrer fremløbstemperatur til ventilationsanlæg varmeplade som er for lav. Idet det ikke har været muligt at komme til varmerør bag ventilationsanlæg, har vvs stoppet arbejde og desuden oplyst at man ikke mener at ventilationsanlæg kan bruges til opvarmning.

VVS oplyser at der burde være opsat radiatorer og her er tale om en ulovlig varmeinstallation. (manglende varme 1 sal) Derudover er det konstateret at der er udlagt rørinstallationer i loftrum direkte ud på loft og ikke beskyttet mod frost.

Der er indhentet byggeoplysninger hvor det kan konstateres at ejendom er opført efter bygningsreglementet 1998. Det er oplyst i byggetilladelse at sammen med færdig melding af ejendom skal der fremsendes en energimærkning af ejendom. I energi mærkning er oplyst at der er gulvvarme i stueplan samt baderum 1 sal. denne opvarmning sker via pillefyr. Det er oplyst at der Genvex anlæg i ejendom. Det er findes ingen oplysninger om ventilationsanlæg på byggesag. I tilstandsrapport er

oplyst at der er Nilan Varmegenvindingsanlæg.

Varmemedie er et træpille fyr som er monteret i garage i fyrrum og af mærket Baxi type multi heat som vurderes til at være fra dengang ejendom blev opført. Varmeforsyningen i stueplan bliver varetaget af gulvvarmeanlæg som består af i alt 10 gulvvarmekredse samt 1 kreds til gulvvarme i baderum 1 sal. Rest af 1 sal bliver opvarmet af Luft til luft anlæg af mærket Nilan type 300 comfort med indbygget varmeplade hvor varmforsyningen kommer fra teknik i stueplan. Varmeforsyning til varmeplade er koblet på pumpeshunt til gulvvarme hvilket betyder at der ikke er nok temperatur til varmeplade i ventilationsanlæg som derved ikke kan opvarme 1 salen".

Af VVSfirma1s udaterede tilbud indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

Tilbud på udbedring efter besigtigelse / fremsendt rapport

Manglende varmekilde på 1.sal i værelser/gang.:

Montering af 6 radiatorer med Danfoss termostat / rørinstallation i forskellige rum
Rør føres skjult i kabelbakker / GABOTERM paneler hvor det er muligt
Ellers føres rør som synlig installation

Tilbydes udført til en samlet pris kr. 62.500,- inkl. moms

Alternativ placering af rørinstallation:

Rørinstallation delvis skjult i skunk vægge med efterfølgende reparation / malerbehandling
Destruktive indgreb for alternativ rørplacering, er ikke indeholdt i ovenstående pris

Udskiftning af eksisterende ventilationsanlæg på loft.:

Demontering og bortkørsel af eksisterende anlæg
– montering af nyt ventilationsanlæg NILAN 300 COMFORT LR / samt eftervarmeblade på ventilationskanal
Tilslutning af ventilationskanaler, varmeblade, kondensafløb samt El.
Isolering af ventilationskanaler

Tilbydes udført til en samlet pris kr. 68.750,- inkl. moms

INFO

Eventuelle destruktive indgreb er ikke indeholdt i ovenstående pris
Mål på nyt anlæg: 51 x 56 x100cm + varmeblade Ø160mm monteres på kanal

Ændring / ombygning af rørinstallation for varmforsyning til ventilationsanlæg / gulvvarme.:

Der etableres direkte varme på eftervarmeblade med Bypass
Alle gulvvarmerør monteres efter blandeventil

Tilbydes udført til en samlet pris kr. 22.500,- inkl. moms

Isolering af rør på loft.:

Isolering af varmerør på loft samt frostsikring / bypass

Tilbydes udført til en samlet pris kr. 12.500,- inkl. moms

Forbehold for prisstigninger og eventuel maler reparation:

Partiel maler reparation ifm. udbedring er ikke indeholdt i ovenstående priser
Der tages forbeholdt for prisstigninger som markedet ser i øjeblikket

Ankenævnet for Forsikring

11.

99809

Af diverse tilbud indhentet af klageren på udskiftning af anlægget mm. af 25/3 2022 fremgår bl.a.:

Hermed fremsendes tilbud på nyt gulv i baggang, i forbindelse med etablering af afløb til teknik.

Forbehold:

- 1 # Der er regnet med af isolering under beton forbliver indtagt.
- 2 # At vvs levere og montere ny gulvvarme, samt etablere afløb fra teknik.
- 3 # At rummet er ryddet for skabe og løsdele inden arbejdet påbegyndes.

Tilbud:

Ophugning og bortkørsel af eksisterende gulv i baggang.
Levering og montering af 20mm Al lister og 6mm rionet, for montage af gulvvarme slanger.
Levering og støbning af nyt 100mm beten gulv.
Levering og montering af vådrumssikring på hele gulvet i baggang.
Levering og montering af nyt flisebelægning, svarende til eksisterende.
Oprydning efter eget arbejde.

Tilbuddet er gældende 14 dage fra dato.

DANSK BRYGGERI STANDARDFORBEHOLD ER GÆLDENDE

Mvh

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Pris
Tilbudspris	1,00	stk.	51.000,00	51.000,00
Subtotal				51.000,00
Moms (25,00%)				12.750,00
Total DKK				63.750,00

Vedr.:Tømrer og maler arbejde

Beskrivelse	Antal	Enhed	å pris	Beløb
Retabelering af loft efter tilslutning til kanalsystem på 1 sal og i bryggerset	1,00	stk	23.600,00	23.600,00
Efterisolering af kanalsystem. (vi ved ikke om derver isolering)	1,00	stk	14.600,00	14.600,00
Rørkasse for kanal.	1,00	stk	6.250,00	6.250,00
Malerarbejde.	1,00	stk	14.400,00	14.400,00
Nettobeløb				58.850,00
Moms 25,00% af				14.712,50
Total				73.562,50

TILBUD

Int. mail den 21.09.2021

Herved fremsendes ifølge aftale, tilbud på levering af Nilan Combi S Polar Top ventilationsaggregat med varmegenvinding inkl. tilslutning til eks. kanalsystem, opstart, indregulering og montering.

Den samlede tilbudssum andrager:

I alt inkl. moms kr. 115.070,-

Materialer inkl. moms kr. 78.270,-

Arbejdsløn svend inkl. moms kr. 22.800

Arbejdsløn lærling inkl. moms kr. 14.000

Beskrivelse:

Combi S Polar Top er et ventilationsaggregat med varmegenvinding, der typisk anvendes i enfamilie huse eller lejligheder.

Varmegenvindingen foregår primært via en modstrømsveksler, der opnår en varmegenvinding på 81 - 85 %. Aggregatet er også udstyret med en luft/luft varmepumpe, der kan opvarme tilluften (indblæsningsluften), når der er behov for varme i boligen. Combi S 302 Polar Top anvendes f.eks. i lavenergihuse som primær varmekilde, men kan også styre ekstra varmekilder som f.eks. el-radiatorer, der fungerer som supplerende varmekilde.

Det er en varmepumpe med reversibel kølekreds, der kan køle tilluften med op til 14 °C, når der er behov for det om sommeren. Det skal ikke sammenlignes med et aircondition anlæg, da det på grund af det lave luftskifte på 0,5 gange i time ikke har så stor køleeffekt. Men udeluften kondenseres under afkøling, hvilket betyder at luftfugtigheden i boligen bliver noget lavere. Med lav luftfugtighed indenfor er det lettere at udholde varmen, derfor kalder vi det for "Komfort køl".

Tilbudsgrundlag:

Besigtigelse d. 04.10.2021

Specifikation:

Demontering af anlæg på loftet.

Afpropning af rør og taghætter omlægning af kanalsystem.

Bortskaffelse af anlægget.

Levering af Nilan Combi S Polar Top 1 stk.

Montering af nyt anlæg i bryggerset.

Kondensvandafløb udføres af anden entreprise da det er vvs.

Isolerende lyddæmpende slanger til brug ved friskluftindtag og afkast.

Tilslutning til eks. kanalsystem udføres i spirorør fra Lindab.

Friskluftindtag og afkast føres til vægriste.

Opstart, indregulering.

Ved bestilling af anlæggende sendes en aconto nr. 1.

Uden for nærværende tilbud:

Retabelering af loft efter tilslutning til kanalsystem på 1 sal og i bryggerset

Efterisolering af kanalsystem.

Rørkasse for kanal.

Malerarbejde.

Vvs arbejde

Af selskabets erstatningsopgørelse af 11/10 2022 fremgår bl.a.:

"Taksator har gennemgået de forskellige løsninger / tilbud der er modtaget. Nuværende løsning hvor der er opsat Nilan Comfort med indbygget varmeplade, kan ikke varme 1 sal op. Ventilationsanlæg er ikke beregnet som opvarmning, men som genvinding. Ventilationsanlæg er desuden placeret således, at det ikke er muligt at servicere anlæg eller tilgå installation på bagside, tilgå varmerør og motorventil på bagside af ventilationsanlæg, på grund af dennes placering. [Elektriker] oplyser at ventilatormotor er defekt og bør udskiftes, men det er stort set ikke muligt, da anlægge skal flyttes og der er minimum af plads. VVS har oplyst at der skal laves en blandedreds til opvarmning af ventilationsanlæg, fremfor at fremløbstemperatur fra kedel strømmer direkte igennem varmeplade i ventilationsanlæg. P.T er dog opblandet vand fra pumpeshunt, idet denne styrer fremløbstemperatur til ventilationsanlæg varmeplade som er for lav. Hvilket er noget [VVS-firma1] har noteret og givet pris for.

Ventilationsanlæg skal udskiftes til nyt, og varmforsyningsrør til varmeplade flyttes til montering før pumpeshunt.

Manglende varmekilde på 1.sal i værelser/gang.:

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen varmekilde på 1.sal. Det er ikke en lovlig installation - der er dog gulvvarme i bad

Udbedringsforslag.:

Montering af 6 radiatorer i med Danfoss termostat / rørinstallation i forskellige rum. Rørføring kunne føres i kabelbakker / GABOTERM- alternativ delvis skjult i skunk vægge med efterfølgende reparation / malerbehandling.

Udbedringsmetode for manglende varmforsyning 1 sal, defekt ventilationsanlæg, ændring af rør til ventilationsflade samt isolering af rør på loft. (4 forhold)

1. Løsning forslag for udbedring af manglende varmforsyning vil være at opsætte radiator som [VVS-firma1] har givet pris for i alt pris 62.500,00 kr. inkl. moms - policemæssig selvrisiko 5.000,00 kr. = Erstatning kr. 57.500,00 kr. inkl. moms.

2. Ventilationsanlæg udskiftet til nyt med ny varmeplade [VVS-firma1] har givet pris for i alt pris 68.750,00 kr. inkl. moms – policemæssig selvrisiko 5.000,00 = Erstatning 63.750,00 kr. inkl. moms.

3. Hertil ændring af varmforsyning til ventilationsflade med nødvendige komponenter. [VVS-firma1] har givet pris for i alt pris 22.500,00 kr. inkl. moms – policemæssig selvrisiko 5.000,00 kr. inkl. moms = Erstatning 17.500,00 kr. inkl. moms.

4. Rest isolering af rørinstallationer på loft iflg. [VVS-firma] tilbud pris 12.500,00 kr. inkl. moms – policemæssig selvrisiko 5.000,00 kr. = Erstatning 7.500,00 kr. inkl. moms.

Samlet erstatning 146.250,00 kr. inkl. moms."

Af policen fremgår bl.a.:

"Selvrisiko pr. skade: Kr. 5.000,00

Samlet selvrisiko for hele forsikringsperioden: Kr. 25.000,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

...

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 2009, den 1/8 2019. Han anmeldte i september 2020, at rørene til ejendommens varmeanlæg var forkert forbundet og ikke var frostsikrede. Selskabet anerkendte dækning og fremsendte en erstatningsopgørelse. Klageren kontaktede selskabet igen i april 2021 og oplyste, at det var konstateret, at der kun var etableret supplerende varmekilde på 1. sal, hvorfor etagen ikke kunne opvarmes til beboelse. Klageren er utilfreds med, at selskabet har tilbudt udbedring ved opsætning af radiatorer på 1. sal, idet klageren ønsker gulvvarme, som der er etableret i resten af ejendommen. Klageren er videre utilfreds med, at der ikke er tilbudt dækning til udflytning, opbevaring og genetablering af møbler med mere under arbejdet op 1. sal. Klageren er utilfreds med selskabets sagsbehandling, at selskabet ikke vil dække prisstigninger, og at selskabet fortsat fratrækker selvrisko,

Ankenævnet for Forsikring

15.

99809

selvom klageren allerede har betalt 25.000 kr. i samlet selvrisiko. Klageren vil ikke acceptere en kontanterstatning.

Af mail af 22/10 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår det, at "ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at varmforsyning til varmekilde i ventilationsanlæg på loft er tilsluttet til gulvvarmeanlæg, hvorved fremløbstemperatur til varmekilde bliver for lav, hvilket betyder manglende ydelse og manglende opvarmning af 1 sal via ventilationsanlæg. Varmeforsyning til varmekilde skal flyttes til før gulvvarmeshunt i teknikskab. Desuden kunne det konstateres at varmforsyning var delvis isoleret og afløbsrør under ventilationsanlæg manglende isolering af hensyn til frostsikring. [Elektriker] har udarbejdet tilbud for udbedring af skade til kr. 14.500 inkl. Moms".

Af vurdering af 16/4 2021 fra VVS-firma2 indhentet af klageren fremgår det, at "Varmerørene på loftet er ikke isoleret, så derfor bliver vi tilkaldt for at isolere rørene.

Vi har stoppet arbejdet, da ventilationsanlægget er placeret på en sådan måde at det er svært at servicere. Der sidder en motorventil på bagsiden af ventilationsanlægget på loftet. Anlægget er bygget sådan op, at der ikke er lavet en blandekreds til opvarmning af ventilationsanlægget. Det betyder at det er kedlens temperatur, som kører direkte ud i ventilationsanlægget. Der ligger også koldt- og varmtvandsrør som er udsat for frost. På 1. salen er der monteret ventilation i alle rummene, og det er den eneste opvarmningsmulighed på 1. salen. Man kan ikke bruge ventilationen til fuld opvarmning af 1. salen. Der burde have været monteret radiatorer. Jeg mener ikke at det er lovligt".

Udbedring af manglende varmekilde på 1. sal og udgifter til udflytning, opbevaring og genetablering af møbler

Selskabet har anerkendt, at den manglende varmekilde på 1. sal udgør en dækningsberettigede skade. Selskabet har tilbudt klageren udbedring ved opsætning af 6 radiatorer.

Selskabet har anført, at selskabets udbedringsmetode med opsætning af radiatorer er tilstrækkelig, og at klageren ikke har krav på gulvvarme på 1. sal.

Klageren har anført, at de ved købet af ejendommen havde en berettiget forventning om, at der var gulvvarme i hele huset. Klageren har anført, at "Vi har en ejendom med gulvvarme opført i 2009, hvor gulvvarme var etableret som en almindelig og gængs varmekilde. Opsætning af radiatorer, kabelbakker og rør vil ændre alle værelser på første sal markant, og de vil slet ikke kunne udnyttes/møbleres, som det er muligt i dag. Huset vil ikke være det samme. Vi vil ikke acceptere løsningen og slet ikke en løsning, hvor rørføring foregår i værelserne".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt at udbedre forholdet ved opsætning af radiatorer. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at etablere gulvvarme på 1. sal.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en løsning med opsætning af radiatorer opfylder opvarmningsbehovet på 1. sal.

Nævnet finder at løsningen ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

Hvad angår klagerens krav om dækning af udgifter til "udflytning, opbevaring og genetablering af møbler", finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, da klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at etablering af en radiatorløsning nødvendiggør afholdelse af sådanne udgifter.

Prisstigninger

Klageren har anført, at selskabet skal dække de prisstigninger, der er sket som følge af selskabets sagsbehandling. Klageren har anført, at "Mht. dækning af prisstigninger, vil det være yderst relevant.

Det tilbud, der foreligger på gulvvarme, er flere år gammelt og afgivet før de voldsomme prisstigninger, som blev udløst af krigen i Ukraine. Desuden har processen været voldsomt forsinket af Frida Forsikring, som klager har redegjort for i sin sagsfremstilling".

Selskabet har anført, at "vi den 29. november 2022, har fremsendt en revideret erstatningsopgørelse på baggrund af et opdateret tilbud fra [VVS-firma1]. Såfremt der nu er sket prisstigninger er ikke dækket af forsikringen, da årsagen alene er, at klager har valgt at rette en indsigelse til Ankenævnet for Forsikring".

Nævnet bemærker, at der ved erstatningens fastsættelse i bygningsskader, hvor der foretages genopførelse, efter praksis tages hensyn til ændringer i byggepriserne, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at prisfastsætte beløbet til udbedring af skaden som sket, bortset fra udgifterne til etablering af ventilationsanlægget, hvor grundlaget for erstatningsfastsættelsen er for usikkert og nævnet har afvist at afgøre sagen, jf. nedenfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har fremlagt tilbud på en radiatorløsning fra et VVS-firma som klageren har afvist. Nævnet finder, at evt. meromkostninger til etablering af en varmeløsning som følge af prisstigninger på dette grundlag henhører under klagerens standpunktsrisiko.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren modtog et revideret tilbud den 29/11 2022, og at den omstændighed, at klageren herefter ikke var tilfreds med selve erstatningsopgørelsen, kan ikke føre til andet resultat, idet nævnet finder, at klageren kunne have påbegyndt udbedringsarbejdet efter selskabets dækningstilsagn på baggrund af de dengang indhentede tilbud.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99809

Nævnet bemærker, at erstatningen først kommer til udbetaling, når selskabet har modtaget dokumentation for skadens udbedring eller efter forudgående aftale med selskabet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Hvad angår klagerens krav om dækning af udgifter til "udflytning, opbevaring og genetablering af møbler", finder nævnet, at selskabet skal træffe fornyet realitetsafgørelse om, hvorvidt etablering af en radiatorløsning med skjult rørføring nødvendiggør afholdelse af sådanne udgifter.

Hvad angår klagerens krav om dækning for eventuelle prisstigninger, bemærker nævnet, at en løsning med skjult rørføring skal opgøres i forhold til de aktuelle byggepriser.

Tilbud på ventilationsanlæg

Klageren har anført, at "Vi får tilbud på to forskellige anlæg, og vi kan ikke vurdere, om vi får et anlæg i den kvalitet, vi har krav på.

På andre punkter er tilbuddene heller ikke sammenlignelige. [VVS-firma1] har intet med til dækning af destruktive indgreb, der løber op i 73.562,50 iflg. [andet selskab], ligesom der intet er om hvordan kondensafløbet etableres. Hvis det er i gulvet, mangler der også her en større udgift".

Af byggefirma1s tilbud fremgår det "Udskiftning af eksisterende ventilationsanlæg på loft.: Demontering og bortkørsel af eksisterende anlæg. Montering af nyt ventilationsanlæg NILAN 300 COMFORT LR / samt eftervarmeplade på ventilationskanal. Tilslutning af ventilationskanaler, varmeplade, kondensafløb samt El. Isolering af ventilationskanaler. Tilbydes udført til en samlet pris kr. 68.750, - inkl. moms. INFO: Eventuelle destruktive indgreb er ikke indeholdt i ovenstående pris. Mål på nyt anlæg: 51 x 56 x 100cm + varmeplade Ø160mm monteres på kanal".

Nævnet finder, at det på skriftligt grundlag ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der er i sagen. Det vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene.

Ankenævnet for Forsikring

19.

99809

Det følger af nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet derfor må afvise at afgøre denne del af sagen.

Selvrisiko

Klageren har anført, at "Frida fratrækker fortsat selvrisiko, selvom vi har betalt de 25.000 kr., vi skal iflg. Policen ifbm. andre dækningsberettigede sager. Selskabet har ikke kommenteret klagerens krav.

Nævnet finder, at selskabet ikke berettiget til at opkræve selvrisiko i forsikringsperioden ud over 25.000 kr.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af klagerens police, at den samlede selvrisiko for hele forsikringsperioden er 25.000 kr.

Kontanterstatning

Klageren har anført, at han ikke vil acceptere en kontanterstatning.

Nævnet bemærker, at der påhviler selskabet en forpligtigelse for at opgøre erstatningen og herefter dække udgifterne til udbedring, men at det ikke kan kræves, at selskabet påtager sig ansvaret for udbedringsarbejdet. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har tilbudt klageren en kontanterstatning.

Sagsbehandling

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets sagsbehandling har været behæftet med sådanne fejl eller mangler, at selskabet på et erstatningsretligt grundlag kan pålægges at udbetale erstatning til klageren.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

99809

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre, om klageren er berettiget til erstatning for etablering af ventilationsanlægget ud over det som selskabet har tilbudt.

Selskabet skal anerkende, at det er uberettiget til i forsikringstiden at opkræve selvrisko ud over 25.000 kr.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings